

Rada Miejska w Grodzisku Wielkopolskim

Komisja wspólna

Protokół Nr /2025

Ze wspólnego posiedzenia Komisji Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim, które odbyło się w dniu 20 marca 2025r.

Obrady rozpoczęto 20 marca 2025 o godz. 16:00, a zakończono o godz. 18.30 tego samego dnia.

W posiedzeniu wzięło udział 14 członków.

Posiedzeniu przewodniczyła Anna Koza – Przewodnicząca Rady, która powitała wszystkich zebranych, a następnie przedstawiła proponowany porządek obrad, który został przyjęty jednogłośnie:

- 1. Otwarcie posiedzenia**
- 2. Przyjęcie porządku obrad**
- 3. Rola samorządu lokalnego w planowaniu przestrzennym**
- 4. Wolne głosy i wnioski**

Wykonanie porządku obrad:

Informację na temat roli samorządu lokalnego w planowaniu przestrzennym przedstawił Pan Adam Derc – urbanista. Informacja stanowi załącznik do protokołu.

Do tematu wniesiono uwagi i zapytania:

- Zastępca Burmistrza zapytał, czy jeśli w strefie z zabudową mieszkaniową wielorodzinną chciałoby się stworzyć teren pod rekreację, to trzeba wybrać jedną ze wskazanych stref, czyli strefę zieleni i rekreacji?
- Pan B. Wiercioch potwierdził, że tak lub w planie miejscowym wybrać teren zieleni urządzonej.
- Pan A. Derc wyjaśnił, że chodzi o to, że na poziomie planu ogólnego jego teoretyczna ogólność będzie taka, że uchwalając plan Rada tego nie zadekretuje, będzie tylko informacja, że jakaś część miasta będzie strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, ale dopiero na poziomie planu miejscowego trzeba będzie się zdecydować co ma być w środku i odwrotnie. Jeśli Rada nie dopuści którejś z funkcji dodatkowych, to w planie miejscowym ich nie będzie.
- Zastępca Burmistrza w odniesieniu do ustawy o ochronie ludności i obronie cywilnej, która nakłada na gminy obowiązek zabezpieczenia obiektów zbiorowej ochrony i budowli ochronnych zapytał, czy na etapie planowania trzeba już się zastanowić gdzie one będą umieszczone?
- Pan A. Derc odpowiedział, że w planie ogólnym nie.
- Zastępca Burmistrza zapytał co w sytuacji, gdy ma być zbudowany typowy schron lub obiekt pełniący funkcję schronu?
- Pan A. Derc odpowiedział, że wszystko zależy od tego, jak to zostanie zdefiniowane w przepisach. W przypadku, gdy będzie to budowla, to zastosowanie mają przepisy prawa budowlanego, jeśli te obiekty będą mieściły się w strefach, np. jako parkingi podziemne przy zabudowie wielorodzinnej, to jest to strefa zabudowy wielorodzinnej i w niej one mogą być zrealizowane.
- radna K. Duma-Guemise stwierdziła, że jeżeli nie będzie elastycznego podejścia do planowania, to deweloperzy nie będą zadowoleni.
- Pan A. Derc przyznał radnej rację, ale uważa, że to wcale nie jest złe, bo burmistrz i radni zadecydują jak przestrzenie w gminie mają się zabudowywać.
- radny J. Gawron zapytał, czy to znaczy, że jak ktoś ma działkę pod lasem to może nie dostać na nią warunków zabudowy?

- Pan A. Derc odpowiedział, że jeżeli w planie ogólnym w tym miejscu nie będzie wskazanej strefy uzupełnienia zabudowy to nie. W takiej sytuacji trzeba czekać tak długo, aż gmina zrobi w tym miejscu plan miejscowy. W przeciwnym razie nigdy nie będzie się można tam wybudować.
- radny J. Gawron zapytał, jak się ma do tego prawo własności?
- Pan A. Derc odpowiedział, że prawo własności jest związane z konstytucją, która też wprowadza możliwość ograniczenia prawa własności. Sądy badają, czy to prawo nie zostało nadużyte, ale cały sens planowania przestrzennego i urbanistyki jest zbudowany na tym, że przygotowując dokumenty działa się w sposób publiczny, transparentny, uchwała je Rada Gminy i ogranicza prawo własności.
- radna K. Duma-Guemise zapytała, czy jak ktoś nie będzie chciał oddać kawałka ziemi, żeby poszerzyć chodnik, to będzie musiał?
- Pan A. Derc odpowiedział, że tak, na podstawie planu miejscowego będzie można go wywłaszczyć. Wydaje się, że plan ogólny i nowe narzędzia będą mogły jeszcze bardziej zaingerować w sposób wykonania prawa własności.
- radna K. Duma-Guemise zapytała, czy ziemię rolną będzie można przekształcić?
- Pan A. Derc odpowiedział, że będzie można, ale bez zgody Rady Gminy będzie to bardzo trudne.
- Burmistrz dopowiedział, że skończy się to, z czym gmina boryka się od 2003 roku, czyli sytuację, że ktoś kupuje działkę, później ją dzieli i sprzedaje. Dzisiaj takie działanie jest stosunkowo nietrudne, po wejściu w życie przepisów możliwości będą znacznie ograniczone, o ile w ogóle możliwe.
- Pan A. Derc dodał, że dużo więcej inwestycji będzie się dokonywało za sprawą planów miejscowych, a nie warunków zabudowy. Nad planami kontrolę ma Rada, przez to, że albo je uchwała albo nie, w trybie decyzji o warunkach zabudowy radni w ogóle ich nie widzą.
- Zastępca Burmistrza zasugerował, że konsekwencją tego może być mniejsza podaż gruntów mieszkaniowych, czyli tam gdzie jest możliwość zabudowy mieszkaniowej ceny mocno poszybują w górę, pozostałych spadną lub w ogóle będzie je trudno sprzedać.
- Pan A. Derc zwrócił uwagę, że mnóstwo decyzji o warunkach zabudowy wydanych od 2003 roku, w większości pod zabudowę mieszkaniową jest nieskonsumowanych i one zachowują ważność.
- Burmistrz dodał, że od 2003 roku w grodziskim urzędzie wydaje się rocznie około 300 decyzji o warunkach zabudowy i 40 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- radna K. Duma-Guemise zapytała co się dzieje z tymi decyzjami?
- Burmistrz odpowiedział, że nic. Zgodnie z obecnymi przepisami te decyzje są bezterminowe. Na dzień dzisiejszy jeżeli ktoś ma puste pole i wystąpi o warunki zabudowy, np. na budowę 20 budynków mieszkalnych i je otrzyma, później dokona podziału geodezyjnego, czyli powydzieli 20 działek pod te domki i będzie je chciał zabudować, to musi ponownie uzyskać warunki zabudowy na każdy z tych domków osobno. Wiele decyzji o warunkach zabudowy, które urząd wydał zostanie nieskonsumowanych właśnie przez to, że nie będą rozbudowywane w systemie deweloperskim.
- radna K. Duma-Guemise rozumie to tak, że jeżeli w tej chwili ktoś sobie kupi działkę, która znajduje się w lesie i nie ma jeszcze pozwolenia na budowę, ale będzie chciał o nie wystąpić po lipcu 2026 roku, to jeżeli ten teren nie będzie wyznaczony pod zabudowę, to już nigdy tam domu nie zbuduje.
- Pan A. Derc odpowiedział, że nie, chyba, że będzie to nadleśnictwo i będzie chciało zbudować budynek przeznaczony dla gospodarki leśnej.
- Pan B. Wiercioch dodał, że nawet teraz lasy są jednym z niewielu rodzajów obszarów, które są bardzo dobrze chronione ustawowo i szanse na wybudowanie czegokolwiek w lesie są znikome.
- radny J. Gawron stwierdził, że jeżeli na wskazanych obszarach nie będzie można uzyskać warunków zabudowy, to nieważne jaką Rada podejmie decyzję i tak jest to z góry przesądzone.
- Burmistrz odpowiedział, że w przypadku warunków zabudowy jeżeli będziemy się kierować zasadami rozsądku i logiki to tak.
- Pan A. Derc dodał, że można się też wycofać, bo to jest pewien pułap, który można osiągnąć, który wychodzi z tych wszystkich wyliczeń i wzorów, ale może się zredukować. Na tym będzie

polegała ta rozsądna decyzja, na rozważeniu czy są obszary, z których chciano by uciec i nie wydawać dla nich decyzji o warunkach zabudowy.

- radna K. Duma-Guemise zapytała, czy jak rolnik ma działkę i będzie chciał ją przekształcić, np. podzielić na domki rekreacyjne, to od 2026 roku już tego nie robi, bo to będzie strefa rolnicza?

- Burmistrz odpowiedział, że Rada musi do planu przystąpić. Na dzień dzisiejszy musi to być zamierzenie zgodne ze studium, w nowym wydaniu będzie to musiało być zamierzenie zgodne z planem ogólnym. Plan miejscowy będzie musiał być zgodny z planem ogólnym.

- radna K. Lusina rozumie to tak, że plan ogólny jest podstawą i każdy plan, który będzie podejmowany musi się zgadzać z tym co jest w nim zapisane.

- Burmistrz stwierdził, że tak jest, ale np. jeśli w planie ogólnym będzie teren zabudowy mieszkaniowej z przeważającą funkcją jednorodzinną, ale nie będzie obszaru uzupełnienia zabudowy warunkami zabudowy, to trzeba będzie czekać do momentu aż Rada Gminy uchwali plan miejscowy.

- radna K. Duma-Guemise zrozumiała, że działalności gospodarcze, które są już w mieście, to będą i dla nich nic się nie zmieni, ale jak ktoś będzie chciał sobie np. w środku ulicy Ogrodowej otworzyć działalność, to już nie będzie mógł.

- Burmistrz odpowiedział, że może mieć problem. Jeżeli w planie ogólnym będzie zapisane, że funkcją uzupełniającą mogą być usługi, to jest jakaś furтка, ale jeżeli tego zapisu nie będzie, to nic nie da się zrobić.

Przewodnicząca posiedzenia

Anna Koza

Przygotował(a): Maria Kępińska